Kuala Lumpur Finance Bhd lwn Azmi & Co Sdn Bhd dan satu lagi

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — GUAMAN SIVIL NO D1-22-1011-1991
SYED AHMAD IDID H
15 FEBRUARI 1996

Acara Sivil *— Pihak-pihak — Tambahan defendan bersama dipohon oleh defendan — Bantahan oleh plaintif — Budi bicara mahkamah — Sama ada defendan patut memulakan prosiding pihak ketiga — Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 15 k 6(2)*

Plaintif telah memberi pinjaman sebanyak RM125,000 kepada seorang bernama Ng Wa @ Ng Kok Ping ('Ng Wa') atas sekuriti suatu gadaian ke atas tanah yang dipegang di bawah HS(D) 5772, Lot No 1054, Mukim Seremban ('tanah tersebut'). Dalam meluluskan pinjaman itu, plaintif telah bergantung kepada laporan penilaian ke atas tanah tersebut ('pernyataan itu') yang disediakan oleh defendan pertama (badan penilai berdaftar) dan defendan kedua (pekerja defendan pertama). Ng Wa telah gagal membayar balik pinjaman tersebut dan plaintif mendapati bahawa nilai tanah tersebut tidak mencukupi sebagai sekuriti. Plaintif mendakwa defendan pertama dan defendan kedua kerana memberikan pernyataan itu secara salah nyata dan telah bertindak cuai serta gagal menggunakan kemahiran untuk melindungi kepentingan plaintif. Defendan pula menyatakan bahawa perkara salahnyataan adalah disebabkan oleh seorang bernama Tang yang memberi maklumat palsu kepada seorang bernama M Gopal, pekerja defendan pertama, yang telah bertindak di luar bidang tugasnya. Defendan-defendan pertama dan kedua kemudiannya membuat permohonan untuk memasukkan Tang dan M Gopal sebagai defendan ketiga dan defendan keempat menurut A 15 k 6(2) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT'). Permohonan mereka telah ditolak dan defendan-defendan pertama dan kedua merayu.

Diputuskan, membenarkan rayuan dengan kos:

(1) Tujuan utama A 15 k 6(2) KMT adalah untuk menghalang pelbagai prosiding yang sama. Mahkamah mempunyai budi bicara yang luas untuk membuat perintah supaya semua perkara yang dipertikaikan dapat diputuskan dan dibicarakan dengan sempurna dan berkesan (lihat ms 654C–F; *Chan Yee v Chan Yoke Fong* [1990] 3 MLJ 297 dan *Hee Awa & Ors v Syed Muhammad Sazalay & Anor* [1988] 1 MLJ 300 diikut).

(2) Seorang yang bukan suatu pihak kepada prosiding boleh ditambah sebagai defendan bertentangan dengan kehendak plaintif sama ada atas permohonan defendan atau pihak itu sendiri atau, di dalam kes jarang, atas tindakan mahkamah sendiri. Bidang kuasa mahkamah di bawah A 15 k 6(2) adalah bersifat budi bicara (lihat ms 654H, 655A–C; *Tajjul Ariffin bin Mustafa v Heng Cheng*

Hong [1993] 2 MLJ 143 dan *Abidin bin Umar v Doraisamy & Anor* [1994] 1 MLJ 617 diikut).

(3) Walaupun peguam plaintif berhujah bahawa Tang dan M Gopal tiada nexus dengan plaintif, memandangkan yang terdapat pengataan khusus terhadap mereka, ini adalah keadaan yang adil dan sesuai untuk memasukkan mereka sebagai defendan bersama supaya pertikaian antara plaintif dan defendan dapat diputuskan dengan berkesan (lihat ms 655F).

(4) Walaupun defendan-defendan boleh mengambil prosiding pihak ketiga, adalah prinsip undang-undang yang jelas bahawa mereka boleh membuat pilihan. Permohonan defendan-defendan untuk memasukkan defendan-defendan ketiga dan keempat dibenarkan memandangkan permohonan selanjutnya oleh defendan-defendan untuk notis pihak ketiga akan menyebabkan 'unjust' dan 'inconvenient' kepada mahkamah dari segi masa dan kepada pihak-pihak dari segi kos (lihat ms 655H).

[English summary

The plaintiff had granted a loan of RM125,000 to one Ng Wa @ Ng Kok Ping ('Ng Wa') upon the security of a charge over a piece of land held under HS(D) 5772, Lot No 1054, Mukim Seremban ('the said land'). In approving the loan the plaintiff had relied on a valuation report of the said land ('the statement') prepared by the first defendant (registered valuers) and the second defendant (an employee of the first defendant). Ng Wa defaulted in the loan repayment and the plaintiff found that the value of the said land was insufficient as security. The plaintiff sued the first and second defendants for providing the statement which was a misrepresentation of fact, acting negligently and failing to exercise due care and skill in protecting the plaintiff's interest. The defendants on the other hand averred that the misrepresentation was caused by one Tang, who gave false information to one M Gopal, an employee of the first defendant, who in turn had acted outside the scope of his duties. The first and second defendants then applied to add Tang and M Gopal as the third and fourth defendants pursuant to O 15 r 6(2) of the Rules of the High Court 1980 ('RHC'). Their application was dismissed and the first and second defendants appealed.

Held, allowing the appeal with costs:

(1) The main object of O 15 r 6(2) of the RHC is to prevent a multiplicity of proceedings. The court has a wide discretion to make an order so that all matters in dispute can be effectually and completely determined and adjudicated upon (see p 654C–F; *Chan Yee v Chan Yoke Fong* [1990] 3 MLJ 297 and *Hee Awa & Ors v Syed Muhammad Sazalay & Anor* [1988] 1 MLJ 300 followed).

(2) A person who is not a party may be added as a defendant against the wishes of the plaintiff either on the application of the defendant or on his own intervention, or in rare cases by the court of its

own motion. The jurisdiction of the court under O 15 r 6(2) is entirely discretionary (see p 654H, 655A–C; *Tajjul Ariffin bin Mustafa v Heng Cheng Hong* [1993] 2 MLJ 143 and *Abidin bin Umar v Doraisamy & Anor* [1994] 1 MLJ 617 followed).

(3) Although the plaintiff's counsel argued that Tang and M Gopal had no nexus with the plaintiff, considering that there was a specific allegation against them, this was a situation which was just and convenient to add them as joint defendants so that the dispute between the plaintiff and the defendants could be resolved effectually (see p 655F).

(4) Although the defendants could take third party proceedings, it was a clear principle of law that they had a choice. The defendants' application to add the third and fourth defendants was allowed in view of the fact that a further application by the defendants for a third party notice would be unjust and inconvenient to the court in terms of time and to the parties in terms of costs (see p 655H).]

[*Nota penyunting*: Pihak plaintiff/responden telah merayu kepada Mahkamah Rayuan melalui Rayuan Sivil No W–02–104–96.]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai penambahan pihak-pihak, lihat 2 Mallal's Digest (4th Ed, 1994 Reissue) perenggan-perenggan 2362–2369.

Kes-kes rujukan

Abidin bin Umar v Doraisamy & Anor [1994] 1 MLJ 617
Chan Yee v Chan Yoke Fong [1990] 3 MLJ 297
Hee Awa & Ors v Syed Muhammad Sazalay & Anor [1988] 1 MLJ 300
Tajjul Ariffin bin Mustafa v Heng Cheng Hong [1993] 2 MLJ 143

Undang-undang rujukan

Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 15 k 6(2)

Perdip Kaur (*Yusuf Lee Pathma & Marbeck*) bagi pihak plaintif/responden.
Jagjit Singh (*Jagjit Singh & Co*) bagi pihak defendant/perayu.

Syed Ahmad Idid H: Ini adalah rayuan oleh defendan pertama dan kedua terhadap keputusan penolong kanan pendaftar menolak permohonan mereka untuk memasukkan Tang Chai Yong ('Tang') dan M Gopal Krishnan ('M Gopal') sebagai defendan ketiga dan keempat.

Tuntutan plaintif terhadap defendan pertama dan kedua adalah untuk jumlah RM243,981.87 dan ganti rugi di bawah kontrak dan tort kerana laporan penilaian palsu yang dikatakan disediakan oleh defendan pertama dan kedua (defendan pertama adalah badan penilai berdaftar, manakala defendan kedua adalah pekerja defendan pertama).

Fakta kes menunjukkan bahawa seorang yang bernama Ng Wa @ Ng Kok Ping telah membuat permohonan pinjaman sebanyak RM125,000

kepada plaintif dengan sekuriti berupa gadaian ke atas tanah HS(D) 5772, Lot No 1054, Mukim Seremban ('tanah tersebut'). Bagi maksud permohonan pinjaman itu, Tang bagi pihak Ng Wa telah mengemukakan maklumat-maklumat berupa data, gambar, pelan dan suratikatan hakmilik kepada M Gopal, juga pekerja defendan pertama, untuk penyediaan laporan penilaian.

Laporan penilaian tersebut menyatakan bahawa nilai pasaran terbuka bagi tanah tersebut ialah RM220,000 manakala nilai jualan secara paksaan adalah RM175,000 ('pernyataan itu').

Bergantung kepada kebenaran pernyataan itu, plaintif telah meluluskan pinjaman sebanyak RM125,000 kepada Ng Wa. Ng Wa kemudiannya gagal membuat pembayaran balik pinjaman dan nilai tanah tersebut adalah didapati tidak mencukupi sebagai sekuriti kepada plaintif. Berikutan itu, plaintif telah menuntut jumlah wang yang dipinjamkan kepada Ng Wa berserta faedah dan ganti rugi daripada defendan pertama dan kedua.

Plaintif mendakwa defendan pertama dan kedua telah memberikan pernyataan itu secara salah nyata atau 'fraudulent' di mana defendan pertama dan kedua memang mengetahui bahawa pernyataan itu adalah palsu dan tidak benar dan bahawa mereka mengetahui plaintif akan bergantung dan menaruh kepercayaan kepada pernyataan itu. Defendan pertama dan kedua juga dikatakan telah bertindak cuai kerana gagal menyelidik nilai tanah tersebut yang tepat, dan telah gagal menggunakan kemahiran dan kecermatan untuk melindungi kepentingan plaintif.

Di dalam pernyataan pembelaan ('bil 3'), defendan pertama dan kedua menyatakan bahawa perkara salahnyataan, jika ada, adalah disebabkan oleh Tang yang memberikan maklumat palsu kepada M Gopal dan M Gopal pula telah bertindak di luar daripada bidang tugasnya yang dikehendaki oleh defendan pertama dan kedua. Berikutan itu permohonan memasukkan Tang dan M Gopal sebagai defendan ketiga dan keempat telah dibuat di bawah A 15 k 6(2)(b) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980.

Plaintif membantah permohonan itu atas dasar Tang dan M Gopal adalah orang asing kepada plaintif di mana plaintif tidak mempunyai 'nexus' dengan mereka dan dengan itu Tang dan M Gopal tidak mempunyai kewajipan berjaga-jaga terhadap plaintif.

Peguam plaintif juga berhujah bahawa permohonan yang sepatutnya dibuat oleh defendan pertama dan kedua adalah untuk membawa prosiding pihak ketiga. Seterusnya peguam plaintif berhujah bahawa plaintif tidak boleh dipaksa mengambil tindakan terhadap Tang dan M Gopal.

Peruntukan A 15 k 6(2)(b) adalah seperti berikut:

> (2) At any stage of the proceedings in any cause or matter the court may on such terms as it thinks just and either of its own motion or on application —
>
> (a) ...
>
> (b) order any of the following persons to be added as a party, namely —
>
> (i) any person who ought to have been joined as a party or whose presence before the court is necessary to ensure that

all matters in dispute in the cause or matter may be effectually and completely determined and adjudicated upon, or A

(ii) any person between whom and any party to the cause or matter there may exist a question or issue arising out of or relating to or connected with any relief or remedy claimed in the cause or matter which in the opinion of the court it would be just and convenient to determine as between him and that party as well as between the parties to the cause or matter; ... B

Maksud peruntukan ini telah dijelaskan oleh Lee Hun Hoe CJ (Borneo) (ketika itu) di dalam kes *Chan Yee v Chan Yoke Fong* [1990] 3 MLJ 297 di ms 299 seperti berikut: C

> The main object of the rule is to prevent multiplicity of proceedings. Under the rule the court has a very wide discretion to make the order that [he] made so that all matters in dispute could be effectually and completely determined and adjudicated upon.

Mahkamah Agung di dalam kes di atas juga telah mengesahkan keputusannya yang terdahulu di dalam kes *Hee Awa & Ors v Syed Muhammad Sazalay & Anor* [1988] 1 MLJ 300, berkenaan mana Lee Hun Hoe CJ (Borneo) telah menyebut di ms 298: D

> In dismissing the appeal, Azmi SCJ delivering the judgment of the court, held that the respondent's application fell squarely within O 15 r 6(2)(b) of the RHC; that the respondent had a choice to proceed either under O 15 r 6(2) or O 16 of the RHC; that there was nothing in the RHC to prevent the respondent from making the choice; that the order so made was to ensure that all matters in dispute might be effectually and completely determined and adjudicated upon as envisaged by O 15 r 6(2)(b) of the RHC 1980 and that the learned judge had exercised his [discretion] properly. E F

Mahkamah Agung di dalam kes *Chan Yee* juga telah merujuk kepada *Rules of the Supreme Court 1979* (Vol I) ms 183 berhubungan dengan A 15 k 6, seperti berikut:

> Under this rule, however, a person who is not a party may be added as a defendant against the wishes of the plaintiff either on the application of the defendant or on his own intervention, or in rare cases by the court of its own motion. The jurisdiction of the court under this rule is entirely discretionary. G

Peguam plaintif telah merujuk kepada kes *Tajjul Ariffin bin Mustafa v Heng Cheng Hong* [1993] 2 MLJ 143 untuk menyokong hujahnya bahawa plaintif tidak boleh dipaksa mengambil tindakan terhadap defendan yang plaintif tidak ingin mengguami. Bahagian yang relevan penghakiman tersebut di ms 154 berbunyi: H

> To sum up, therefore, we would answer the question posed at the outset of this judgment by saying that a plaintiff cannot be forced, upon the application of the defendant, to have a second defendant added, against whom he does not wish to proceed for the reason that the negligence of the intended second defendant is not an issue involved in the claim he has made ... and so he should be allowed to proceed against the defendant of his choice ... I

Bagaimanapun di bahagian yang lain penghakiman tersebut, di ms 153, Edgar Joseph Jr SCJ berkata:

A ... in so far as the power of the court to add a defendant on the application of the defendant against the wishes of the plaintiff is concerned, the jurisdiction of the court is entirely discretionary and the only fetter which RHC O 15 r 6(2)(b)(ii) places upon the exercise of the discretion which it gives to the judge of first instance is that it shall be exercised when there may exist a question or issue arising out of or relating to or connected with
B any relief or remedy claimed in the cause or matter which in the opinion of the court it would be just and convenient to determine as between the person sought to be joined and that party as well as between the parties to the cause or matter.

Berkenaan penghakiman Mahkamah Agung di atas, Abdul Malik Ishak JC
C dalam kes *Abidin bin Umar v Doraisamy & Anor* [1994] 1 MLJ 617 berkata di ms 622:

In short, the Supreme Court in *Tajjul Ariffin* [1993] 2 MLJ 143 did not fetter the discretionary power of the court of first instance to add a co-defendant upon the application of the defendant against the wishes of the plaintiff.

D

Mengimbas kembali pembelaan yang difailkan oleh defendan pertama dan kedua, adalah nyata bahawa defendan pertama dan kedua menafikan mereka yang melakukan salahnyataan dan sebaliknya telah dengan khusus menamakan Tang dan M Gopal sebagai orang-orang yang sebenarnya melakukan salahnyataan tersebut, dan walaupun M Gopal adalah ejen dan
E pengkhidmat defendan pertama, defendan-defendan juga telah membuat pliding bahawa M Gopal telah bertindak di luar bidang dan bertentangan dengan kewajipannya.

Walaupun peguam plaintif menyatakan bahawa tidak wajar Tang dan M Gopal dijadikan defendan bersama kerana mereka adalah 'strangers'
F dan tiada nexus dengan plaintif, saya berpendapat dalam keadaan wujudnya pernyataan khusus mengenai Tang dan M Gopal dan mengambil ingatan prinsip-prinsip yang telah dinyatakan dalam nas-nas di atas, ini adalah suatu keadaan yang 'just and convenient' untuk memasukkan mereka sebagai defendan bersama supaya pertikaian antara plaintif dan defendan
G dapat diputuskan dengan berkesan.

Demikian juga walaupun defendan-defendan boleh mengambil prosiding pihak ketiga, jelas menjadi prinsip undang-undang bahawa defendan boleh membuat pilihan. Dalam keadaan di mana defendan-defendan kini memilih untuk memohon di bawah A 15 k 6(2)(b), saya berpendapat saya patut membenarkan permohonannya,
H memandangkan permohonan selanjutnya oleh defendan-defendan untuk notis pihak ketiga tentulah akan menyebabkan 'unjust' dan 'inconvenient' kepada mahkamah dari segi masa dan 'unjust' dan 'inconvenient' juga kepada pihak-pihak dari segi kos.

Berdasarkan kepada perkara yang dinyatakan, saya dengan ini
I membenarkan rayuan defendan-defendan dengan kos.

Rayuan dibenarkan.

Dilaporkan oleh Pearl Wee